



**In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie**



23103135

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling OOSTENDE

27 JULI 2023

Griffie

Ondernemingsnr : **0405 260 456**

Naam

(voluit) : **DE GELUKKIGE HAARD**

(verkort) :

Rechtsvorm : **COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET SOCIAAL OOGMERK
ZOALS BEPAALD IN HET DECREET VAN VIJFTIEN JULI
NEGENTIENHONDERD ZEVENENNEGENTIG, HOUDENDE DE
VLAAMSE WOONCODE EN ACTIEF IS IN HET VLAAMS GEWEST**

Volledig adres v.d. zetel : **8400 Oostende? Seringenstraat 21A**

**Onderwerp akte : Fusie door overneming - PV overnemende vennootschap - STATUTEN
WOONMAATSCHAPPIJ**

Uit een akte verleden voor geassocieerd notaris Francis Moeykens, notaris, te Brugge (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap BV "MOEYKENS & VANQUATHEN, geassocieerde notarissen", met zetel te 8310 Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 410, van 23 juni 2023, ter registratie houdende de notulen van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van Coöperatieve Vennootschap met sociaal oogmerk, zoals bepaald in het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaams Gewest "DE GELUKKIGE HAARD", waarvan de zetel gevestigd is te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, hierna "de vennootschap" genoemd.

EERSTE BESLUIT - FUSIEVOORSTEL

1.1De vergadering neemt kennis en gaat over tot de bespreking van het fusievoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen overeenkomstig artikel 12:24 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarvan de aandeelhouders hier vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren dat de stukken, samen met de stukken vermeld onder agendapunt 1.2 kosteloos verkrijgbaar waren voor de aandeelhouders overeenkomstig artikel 12:28 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het fusievoorstel werd opgesteld op 30 maart 2023 door het bestuursorgaan van DE OOSTENDSE HAARD, op 12 april 2023 door het bestuursorgaan van WOONWEL en op 11 april 2023 door het bestuursorgaan van DE GELUKKIGE HAARD, respectievelijk met zetel te 8400 Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 205, te 8400 Oostende, Stuverstraat 401 en met zetel te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, en dat werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056601 voor wat betreft DE OOSTENDSE HAARD, op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056600 voor wat betreft WOONWEL en op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 11 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummers 23056603 en 23056604 voor wat betreft DE GELUKKIGE HAARD.

1.2De vergadering bevestigt dat alle aandeelhouders, houders van aandelen op naam, uiterlijk één maand voor heden, overeenkomstig artikel 12:28 §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de zetel van de vennootschap kennis konden nemen van volgende stukken:

- het fusievoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen, overeenkomstig artikel 12:24 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- het omstandig schriftelijk verslag van elk der bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, opgesteld overeenkomstig artikel 12:25 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- het schriftelijk verslag opgesteld door elk der commissarissen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, overeenkomstig artikel 12:26 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- de jaarrekeningen over de laatste drie (3) boekjaren van elke bij de fusie betrokken vennootschap;
- de verslagen van het bestuursorgaan en de commissarissen over de laatste drie (3) boekjaren van elke bij de fusie betrokken vennootschap.

De vergadering verklaart de inhoud van de bovengemelde documenten, verslagen en stukken te kennen en zij ontslaat de voorzitter van de voorlezing ervan.

Op de laatste blz. van Luk B vermelden : Voor kant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

Het verslag van de commissaris besluit in volgende termen:

«1/ Besluit Bedrijfsrevisor fusie met De OOSTENDSE HAARD:

“Conclusie

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat:

- het betrekkelijk gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en
- de door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden in het gegeven geval passend zijn.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het fusievoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen, zoals aangenomen door de Raad van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) op 27 april en 28 oktober 2022.

De Raad van het IBR vroeg op 14 november 2022 aan de HREB en de minister van Economie om de ontwerpnorm goed te keuren. Op 27 januari 2023 besliste de HREB dat het verzoek tot goedkeuring onontvankelijk was.

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is in werking getreden vanaf 1 januari 2020. Aangezien de motieven van de HREB om het verzoek tot goedkeuring van de ontwerpnorm onontvankelijk te verklaren niet de essentie van de uitvoering van de opdracht betreffen, raadt de Raad van het IBR aan om de ontwerpnorm als leidraad te hanteren bij het opstellen van de verslagen inzake de opdracht. De Raad van het IBR werkt momenteel aan de omzetting van de ontwerpnorm in een technische nota.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze ontwerpnorm staan beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris”.

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is de volgende:

- de waarde van de aandelen van de over te nemen vennootschap bedraagt 12,39 EUR per aandeel;
- de waarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt 25,00 EUR per aandeel.

De methode volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld is de historische inbrengwaarde van de aandelen.

Deze leiden tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding: aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap, worden, in vergoeding voor de overname van haar vermogen, voor elk aandeel in deze over te nemen vennootschap 0,4956 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap uitgereikt.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de over te nemen vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de overnemende vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

Er wordt geen oplegsum toegekend.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

De BV “Walter Hosten Bedrijfsrevisor”, vertegenwoordigd door de heer Walter Hosten, is commissaris van CVBA “De Oostendse Haard”. Gedurende het fusieproces waren er onderlinge contacten waarbij de nodige informatie werd uitgewisseld.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Nihil

Overige aangelegenheden

Bij de uitvoering van onze opdracht stelden wij volgende bijzonderheden bij de waardering vast:

- De bepaling van de ruilverhouding gebeurde niet op basis van de algemeen gangbare bedrijfseconomische waarde van de aandelen, zoals afgeleid uit een combinatie van de substantiële waardebenadering en/of de rendementsbenadering (DCF, multiples, etc.) maar enkel op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van zowel de over te nemen vennootschap als de overnemende vennootschap;
- Op pagina 22 in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen;
- Deze historische inbrengwaarde van de aandelen komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van elke vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het opstellen van het fusievoorstel overeenkomstig artikel 12:24. WVV,
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld,
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht,
- de waardering waartoe elke methode komt,
- indien werd gebruikgemaakt van toekomstgerichte financiële informatie bij het vaststellen van de ruilverhouding: de veronderstellingen die aan de grondslag liggen van het vaststellen van de ruilverhouding,
- het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van de opdracht door de commissaris zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het fusievoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij kennis hebben, het fusievoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het fusievoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethode. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden overeenkomstig de ontwerpnorm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren d.d. 27 april en 28 oktober 2022 inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 12:26.§1. WVV in het kader van het fusievoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de fusie plaatsvindt binnen de 3 maanden volgend op de datum van ons verslag.

Getekend te Sint-Eloois-Winkel, op 2 mei 2023

De commissaris

(handtekening)

Bedrijfsrevisor Thierry Van Looke BV

Vertegenwoordigd door Thierry Van Looke, statutaire bestuurder Bedrijfsrevisor"

2/ Besluit Bedrijfsrevisor fusie met WOONWEL:

Conclusie

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat:

- het betrekkelijk gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en
- de door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden in het gegeven geval passend zijn.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het fusievoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen, zoals aangenomen door de Raad van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) op 27 april en 28 oktober 2022.

De Raad van het IBR vroeg op 14 november 2022 aan de HREB en de minister van Economie om de ontwerpnorm goed te keuren. Op 27 januari 2023 besliste de HREB dat het verzoek tot goedkeuring onontvankelijk was.

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is in werking getreden vanaf 1 januari 2020. Aangezien de motieven van de HREB om het verzoek tot goedkeuring van de ontwerpnorm onontvankelijk te verklaren niet de essentie van de uitvoering van de opdracht betreffen, raadt de Raad van het IBR aan om de ontwerpnorm als leidraad te hanteren bij het opstellen van de verslagen inzake de opdracht. De Raad van het IBR werkt momenteel aan de omzetting van de ontwerpnorm in een technische nota.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze ontwerpnorm staan beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris".

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is de volgende:

- de waarde van de aandelen van de over te nemen vennootschap bedraagt 34,00 EUR per aandeel;
- de waarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt 25,00 EUR per aandeel.

De methode volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld is de historische inbrengwaarde van de aandelen.

Deze leiden tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding: aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap, worden, in vergoeding voor de overneming van haar vermogen, voor elk aandeel in deze over te nemen vennootschap 1,36 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap uitgereikt.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de over te nemen vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de overnemende vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

Er wordt geen oplegsum toegekend.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

De BV "Walter Hosten Bedrijfsrevisor", vertegenwoordigd door de heer Walter Hosten, is commissaris van CVBA "Woonwel". Gedurende het fusieproces waren er onderlinge contacten waarbij de nodige informatie werd uitgewisseld.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Nihil

Overige aangelegenheden

Bij de uitvoering van onze opdracht stelden wij volgende bijzonderheden bij de waardering vast:

- De bepaling van de ruilverhouding gebeurde niet op basis van de algemeen gangbare bedrijfseconomische waarde van de aandelen, zoals afgeleid uit een combinatie van de substantiële waardebenadering en/of de rendementsbenadering (DCF, multiples, etc.) maar enkel op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van zowel de over te nemen

vennootschap als de overnemende vennootschap;

- Op pagina 22 in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen;

- Deze historische inbrengwaarde van de aandelen komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van elke vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het opstellen van het fusievoorstel overeenkomstig artikel 12:24. WVV,
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld,
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht,
- de waardering waartoe elke methode komt,
- indien werd gebruikgemaakt van toekomstgerichte financiële informatie bij het vaststellen van de ruilverhouding: de veronderstellingen die aan de grondslag liggen van het vaststellen van de ruilverhouding,
- het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van de opdracht door de commissaris zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het fusievoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij kennis hebben, het fusievoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het fusievoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethode. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden overeenkomstig de ontwerpnorm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren d.d. 27 april en 28 oktober 2022 inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 12:26.§1. WVV in het kader van het fusievoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de fusie plaatsvindt binnen de 3 maanden volgend op de datum van ons verslag.

Getekend te Sint-Eloois-Winkel, op 2 mei 2023

De commissaris

(handtekening)

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

Vertegenwoordigd door Thierry Van Loocke, statutaire bestuurder Bedrijfsrevisor»

Een exemplaar van het verslag van het bestuursorgaan en een exemplaar van het verslag van de commissaris zal hieraan gehecht blijven, doch niet worden geregistreerd en niet overgeschreven worden.

1.3 De vergadering neemt overeenkomstig artikel 12:27 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen kennis van de mededeling van het bestuursorgaan van de vennootschap DE GELUKKIGE HAARD, alsook van de andere bestuursorganen van de andere bij de fusie betrokken vennootschappen, zijnde DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL, van de belangrijke wijzigingen die zich in de activa en de passiva van het vermogen hebben voorgedaan tussen de datum van opstelling van het fusievoorstel en de datum van de laatste algemene vergadering die tot de fusie besluit.

De vergadering neemt kennis van de deze tussentijdse belangrijke wijzigingen en ontslaat ondergetekende notaris van de verdere opname hiervan.

1.4 De vergadering stelt vast dat overeenkomstig artikel 12:30, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, dat er in de vennootschappen die aan de fusie deelnemen geen verschillende soorten van aandelen of effecten bestaan die het kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, zodat artikel 5:102, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hier niet van toepassing is.

1.5 BESLUIT TOT FUSIE

De vergadering besluit om het in navolging van het voorstel tot fusie door overname in toepassing van artikel 12:30 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarbij het gehele vermogens van de overgenomen vennootschappen, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van de ontbinding zonder vereffening van de overgenomen vennootschappen DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL, overgaan op de overnemende vennootschap, tegen uitreiking van aandelen in de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD aan de aandeelhouders van de ontbonden vennootschappen en dit alles overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van het fusievoorstel.

1/ voor wat betreft de fusie door overname van de overgenomen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD door de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD :

a. Goedkeuring van de fusie

De vergadering besluit de fusie goed te keuren van de vennootschap DE OOSTENDSE HAARD, door middel van de overdracht van haar gehele vermogen (rechten en verplichtingen) naar de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD.

b. Voorwaarden van de fusie

b.1 Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap worden vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023) geacht boekhoudkundig verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap. Alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap worden geacht juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht te zijn verricht, vanaf 30 juni 2023 om 23u59min59sec het besluit tot fusie wordt in die zin onderworpen aan een opschortende termijnbepaling.

b.2 Bijzondere rechten

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de fuserende vennootschappen.

b.3 Bevoorrechte aandelen

Er zijn in de overgenomen vennootschap geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

b.4 Onroerend goed – zakelijk recht

Eigendomsovergang – algemene voorwaarden van de overgang

De vergadering keurt de eigendomsovergang van het vermogen van de overgenomen vennootschap goed.

De overgang van het geheel vermogen van de overgenomen vennootschap op de overnemende vennootschap omvat tevens haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de overgenomen vennootschap te gebruiken; haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, kortom: alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het over te nemen vermogen omvat tevens:

–alle eventuele optierechten waarvan de overgenomen vennootschap titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akte houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten «ut singuli» enz.). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De vergadering ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;

–alle handels- en andere huurovereenkomsten op lange of korte termijn waarin de overgenomen vennootschap partij is als huurder of verhuurder;

–alle intellectuele rechten omvattende onder meer: alle tekeningen, logo's, de fabrieks- en handelsmerken, waarvan de overgenomen vennootschap titularis of beneficiaris is;

–wat de rechten van intellectuele en industriële eigendom betreft die ingevolge de fusie overgaan op de overnemende vennootschap zal het bestuursorgaan van deze laatste vennootschap, de nodige formaliteiten vervullen om zo de tegenwerpbaarheid van de overgang erga omnes te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving ter zake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel alle lopende overeenkomsten, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de overgenomen vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en aandeelhouders, gaan onverkort over op de overnemende vennootschap met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking van de inbreng om deze overgang aan eenieder tegenwerpelijk te maken, uitgenomen de bijzondere voorschriften opgelegd in verband met de tegenwerpelijkheid van de eigendomsovergang van de onroerende goederen toebehorende aan de overgenomen vennootschap.

4. nieuwe aandelen

De uit te geven nieuwe aandelen zullen identiek zijn aan en dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap en zullen deelnemen in het resultaat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023), rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

5. Andere beschikkingen

De vergadering stelt vast:

1. Overeenkomstig artikel 12:32 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (oud artikel 701 van het Wetboek van Vennootschappen), de gelijkenis van het maatschappelijk doel van de overgenomen vennootschap en de overnemende vennootschap.

2. Overeenkomstig artikel 12:24 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (oud artikel 693, 8o van het Wetboek van Vennootschappen) en overeenkomstig de fusievoorstellen, dat geen enkel bijzonder voordeel is toegekend aan de leden van de bestuursorganen van enerzijds de overnemende vennootschap en anderzijds de overgenomen vennootschap.

3. De vergadering besluit om als datum vanaf wanneer de handelingen van de over te nemen vennootschap, juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht zullen worden te zijn verricht, 30 juni 2023 om

23u59min59sec te nemen. De fusiebesluiten worden dan ook onderworpen aan een opschortende termijn in die zin.

OVERGEDRAGEN VERMOGEN DE OOSTENDSE HAARD

De vergadering verzoekt de ondergetekende notaris er akte van te nemen dat het vermogen van de overgenomen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD de volgende activa en passiva bevat, op basis van de op 31 december 2023 afgesloten boekhoudkundige staat.

A. Algemene beschrijving

...

Deze overdracht bevat bovendien de eventuele onlichamelijke bestanddelen zoals benaming, recht op huurgelden, commerciële relaties, lopende contracten en transacties, technische, commerciële, administratieve organisatie en knowhow, die betrekking hebben op het overgedragen vermogen.

B. Aan bijzondere publiciteit onderworpen inbrengen

In het door de overgenomen vennootschap aan de overnemende vennootschap overgedragen vermogen zijn verschillende onroerende goederen begrepen waarvan de beschrijving, de oorsprong van eigendom, de voorwaarden voor overdracht en de bijzondere voorwaarden hierna worden beschreven en die een aan bijzondere publiciteit onderworpen bestanddeel van het vermogen uitmaakt:

Aangaande de bijzonder publiciteit en informatieverplichtingen in het kader van de overdracht van onroerende goederen wordt alhier verwezen naar de vrijstellingen welke bekomen werden in het kader van de vorming van de woonmaatschappij en dit middels het decreet van 9 december 2022 aangaande de informatieverplichtingen en formaliteiten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen waarbij artikel 211/1 werd ingevoegd in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Partijen verklaren hiervan geen voorlezing noch verdere opname in onderhavige akte.

...

BEPALINGEN VOOR ALLE OVERGEDRAGEN BESTANDDELEN

Het archief van de overgenomen vennootschappen omvattende alle boeken en bescheiden die zij wettelijk verplicht is te houden en te bewaren wordt vanaf heden door de overnemende vennootschap bewaard.

De schuldvorderingen in voordeel van de overgenomen vennootschappen en deze bestaande ten laste van de overgenomen vennootschap, ongeacht of ze door hypotheek en andere zekerheden en voorrechten zijn gewaarborgd gaan over op de overnemende vennootschap, die er het voordeel van geniet, respectievelijk instaat voor de vereffening ervan.

De zekerheden en waarborgen verbonden aan de door de overgenomen vennootschappen opgenomen verbintenissen of gesteld ten voordele van de overgenomen vennootschap tot waarborg van jegens haar aangegane verbintenissen, blijven onverkort behouden.

De overnemende vennootschap treedt in de rechten en plichten van de overgenomen vennootschap, verbonden aan haar handelszaak die overgaat op de overnemende vennootschap.

Boekhoudkundige verwerking

De vergadering verzoekt ondergetekende notaris vast te stellen dat de overgegangene actief- en passiefbestanddelen van de overgenomen vennootschappen, overeenkomstig het boekhoudrechtelijk continuïteitsbeginsel (zoals vastgelegd door het K.B. van 29 april 2019), geboekt zullen worden in de overnemende vennootschap.

b.5 Kosten

Alle kosten voor de onderhavige transactie worden betaald in verhouding tot de uitgifte van de nieuwe aandelen welke het gevolg zijn van onderhavige transactie.

De kosten welke nadien zullen gemaakt worden zullen ten laste zijn van de overnemende vennootschap.

c. Uitgifte van aandelen – ruilverhouding

c.1 Uitgifte van aandelen

De vergadering verzoekt de ondergetekende notaris er akte van te nemen dat de overdracht van het vermogen (rechten en verplichtingen) van de overgenomen vennootschappen gebeurt door middel van toekenning aan haar aandeelhouders van vierduizend tweehonderd achtentachtig (4.288) nieuwe gewone aandelen in de overnemende vennootschap, zonder opleg.

De uit te geven nieuwe gewone aandelen zullen identiek zijn aan en dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap en zullen deelnemen in het resultaat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023), rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

c.2 Ruilverhouding

1/ Methode ruilverhouding

De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de nominale waarde van de aandelen van zowel de over te nemen vennootschappen als de overnemende vennootschap. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de over te nemen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD bedraagt 12,39 EUR per aandeel.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt 25,00 EUR per aandeel.

Bijgevolg zal door de overnemende vennootschap aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD voor elk aandeel in de over te nemen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD, 0,4956 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap worden toegekend.

Voorts zal door de overnemende vennootschap aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap WOONWEL voor elk aandeel in de over te nemen vennootschap WOONWEL, 1,36 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap worden toegekend.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de over te nemen vennootschappen wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de overnemende vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de over te nemen vennootschappen.

Er wordt geen oplegsom toegekend.

Na de fusie door overneming door de CVBA DE GELUKKIGE HAARD van de CVBA DE OOSTENDSE HAARD en de fusie door overneming door de CVBA DE GELUKKIGE HAARD van de CVBA WOONWEL, beiden voornoemd, zal het vermogen van de overnemende vennootschap vertegenwoordigd zijn door 17.871 aandelen (op basis van het actueel aantal aandelen in de overnemende vennootschap en de over te nemen vennootschappen).

2/ Verantwoording van de ruilverhouding

Deze ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de bij de fusie betrokken vennootschappen is ingegeven door het bijzonder statuut van de betrokken vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschappen.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van aandeelhouders door de statuten van de betrokken vennootschappen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben:

(i) Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal, en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschappen. Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.

(ii) Ook het recht van aandeelhouders op deelname in het liquidatiesaldo ingeval van vereffening wordt beperkend benaderd. Dit recht is immers beperkt tot een terugbetaling van de historische inbrengwaarde, en omvat daarnaast niet ook de verdeling van het resterende globale liquidatiesaldo in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij klassieke commerciële vennootschappen): aldus is ook in dat opzicht - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden. Bij vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij gaat immers, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, het vermogen van de ontbonden sociale huisvestingsmaatschappij over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wil zeggen dat de aandeelhouders ingeval van ontbinding en vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij hoogstens aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het nominale bedrag van de door hen gestorte inbreng met uitsluiting van iedere verdere aangroei van het eigen vermogen van de vennootschap. Ook dit beginsel is terug te vinden in de statuten van de over te nemen vennootschappen en de overnemende vennootschap.

(iii) Er gelden tot slot ook strikte beperkingen voor het recht op een scheidingsaandeel ingeval van (vrijwillige) uittreding of (gedwongen) uitsluiting als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het recht op een scheidingsaandeel is beperkt tot maximaal de waarde van hun historische inbreng. Dus ook in dat verband is - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden.

Uit het voorgaande blijkt dat er in een sociale huisvestingsmaatschappij, een loskoppeling is tussen het aandeelhouderschap van de aandeelhouders en het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap; omgekeerd wordt het aandeelhouderschap van de aandeelhouders doorslaggevend gedefinieerd in functie van hun historische inbreng. In het licht daarvan is de historische inbrengwaarde voor de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de ruilverhouding, en kan alleen deze methode worden weerhouden voor de bepaling van de ruilverhouding.

...

2/ voor wat betreft de fusie door overname van de overgenomen vennootschap WOONWEL door de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD :

a. Goedkeuring van de fusie

De vergadering besluit de fusie goed te keuren van de vennootschap WOONWEL, door middel van de overdracht van haar gehele vermogen (rechten en verplichtingen) naar de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD.

b. Voorwaarden van de fusie

b.1 Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap worden vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023) geacht boekhoudkundig verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap.

Alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap worden geacht juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht te zijn verricht, vanaf 30 juni 2023 om 23u59min59sec het besluit tot fusie wordt in die zin onderworpen aan een opschortende termijnbepaling.

b.2 Bijzondere rechten

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de fuserende vennootschappen.

b.3 Bevoorrechte aandelen

Er zijn in de overgenomen vennootschap geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

b.4 Onroerend goed – zakelijk recht

Eigendomsovergang – algemene voorwaarden van de overgang

De vergadering keurt de eigendomsovergang van het vermogen van de overgenomen vennootschap goed.

De overgang van het geheel vermogen van de overgenomen vennootschap op de overnemende vennootschap omvat tevens haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de overgenomen vennootschap te gebruiken; haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, kortom: alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het over te nemen vermogen omvat tevens:

- alle eventuele optierechten waarvan de overgenomen vennootschap titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akte houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten «ut singuli» enz.). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De vergadering ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;

- alle handels- en andere huurovereenkomsten op lange of korte termijn waarin de overgenomen vennootschap partij is als huurder of verhuurder;

- alle intellectuele rechten omvattende onder meer: alle tekeningen, logo's, de fabrieks- en handelsmerken, waarvan de overgenomen vennootschap titularis of beneficiaris is;

- wat de rechten van intellectuele en industriële eigendom betreft die ingevolge de fusie overgaan op de overnemende vennootschap zal het bestuursorgaan van deze laatste vennootschap, de nodige formaliteiten vervullen om zo de tegenwerpbaarheid van de overgang erga omnes te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving ter zake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel alle lopende overeenkomsten, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de overgenomen vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en aandeelhouders, gaan onverkort over op de overnemende vennootschap met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking van de inbreng om deze overgang aan eenieder tegenwerpelijk te maken, uitgenomen de bijzondere voorschriften opgelegd in verband met de tegenwerpelijkheid van de eigendomsovergang van de onroerende goederen toebehorende aan de overgenomen vennootschap.

4. nieuwe aandelen

De uit te geven nieuwe aandelen zullen identiek zijn aan en dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap en zullen deelnemen in het resultaat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023), rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

zullen deelnemen in het resultaat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023) .

5. Andere beschikkingen

De vergadering stelt vast:

1. Overeenkomstig artikel 12:32 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (oud artikel 701 van het Wetboek van Vennootschappen), de gelijkenis van het maatschappelijk doel van de overgenomen vennootschap en de overnemende vennootschap.

2. Overeenkomstig artikel 12:24 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (oud artikel 693, 8o van het Wetboek van Vennootschappen) en overeenkomstig de fusievoorstellen, dat geen enkel bijzonder voordeel is toegekend aan de leden van de bestuursorganen van enerzijds de overnemende vennootschap en anderzijds de overgenomen vennootschap.

3. De vergadering besluit om als datum vanaf wanneer de handelingen van de over te nemen vennootschap, juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht zullen worden te zijn verricht, 30 juni 2023 om 23u59min59sec te nemen. De fusiebesluiten worden dan ook onderworpen aan een opschortende termijn in die zin.

OVERGEDRAGEN VERMOGEN WOONWEL

De vergadering verzoekt de ondergetekende notaris er akte van te nemen dat het vermogen van de overgenomen vennootschap WOONWEL de volgende activa en passiva bevat, op basis van de op 31 december 2023 afgesloten boekhoudkundige staat.

A. Algemene beschrijving

...

Deze overdracht bevat bovendien de eventuele onlichamelijke bestanddelen zoals benaming, recht op huurgelden, commerciële relaties, lopende contracten en transacties, technische, commerciële, administratieve organisatie en knowhow, die betrekking hebben op het overgedragen vermogen.

B. Aan bijzondere publiciteit onderworpen inbrengen

In het door de overgenomen vennootschap aan de overnemende vennootschap overgedragen vermogen zijn verschillende onroerende goederen begrepen waarvan de beschrijving, de oorsprong van eigendom, de voorwaarden voor overdracht en de bijzondere voorwaarden hierna worden beschreven en die een aan bijzondere publiciteit onderworpen bestanddeel van het vermogen uitmaakt:

Aangaande de bijzonder publiciteit en informatieverplichtingen in het kader van de overdracht van onroerende goederen wordt alhier verwezen naar de vrijstellingen welke bekomen werden in het kader van de vorming van de woonmaatschappij en dit middels het decreet van 9 december 2022 aangaande de informatieverplichtingen en formaliteiten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen waarbij artikel 211/1 werd ingevoegd in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Partijen verklaren hiervan geen voorlezing noch verdere opname in onderhavige akte.

...

BEPALINGEN VOOR ALLE OVERGEDRAGEN BESTANDDELENG

Het archief van de overgenomen vennootschappen omvattende alle boeken en bescheiden die zij wettelijk verplicht is te houden en te bewaren wordt vanaf heden door de overnemende vennootschap bewaard.

De schuldvorderingen in voordeel van de overgenomen vennootschappen en deze bestaande ten laste van de overgenomen vennootschap, ongeacht of ze door hypotheek en andere zekerheden en voorrechten zijn gewaarborgd gaan over op de overnemende vennootschap, die er het voordeel van geniet, respectievelijk instaat voor de vereffening ervan.

De zekerheden en waarborgen verbonden aan de door de overgenomen vennootschappen opgenomen verbintenissen of gesteld ten voordele van de overgenomen vennootschap tot waarborg van jegens haar aangegane verbintenissen, blijven onverkort behouden.

De overnemende vennootschap treedt in de rechten en plichten van de overgenomen vennootschap, verbonden aan haar handelszaak die overgaat op de overnemende vennootschap.

Boekhoudkundige verwerking

De vergadering verzoekt ondergetekende notaris vast te stellen dat de overgegangene actief- en passiefbestanddelen van de overgenomen vennootschappen, overeenkomstig het boekhoudrechtelijk continuïteitsbeginsel (zoals vastgelegd door het K.B. 29 april 2019), geboekt zullen worden in de overnemende vennootschap.

b.5 Kosten

Alle kosten voor de onderhavige transactie worden betaald in verhouding tot de uitgifte van de nieuwe aandelen welke het gevolg zijn van onderhavige transactie.

De kosten welke nadien zullen gemaakt worden zullen ten laste zijn van de overnemende vennootschap.

c. Uitgifte van aandelen – ruilverhouding

c.1 Uitgifte van aandelen

De vergadering verzoekt de ondergetekende notaris er akte van te nemen dat de overdracht van het vermogen (rechten en verplichtingen) van de overgenomen vennootschappen gebeurt door middel van toekenning aan aandeelhouders van tweeduizend vijfhonderd zeventig (2570) nieuwe geheel volgestorte gewone aandelen in de overnemende vennootschap, zonder opleg.

De uit te geven nieuwe gewone aandelen zullen identiek zijn aan en dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap en zullen deelnemen in het resultaat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023), rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voorvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

c.2 Ruilverhouding

1/ Methode ruilverhouding

De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de nominale waarde van de aandelen van zowel de over te nemen vennootschappen als de overnemende vennootschap. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de over te nemen vennootschap WOONWEL bedraagt 34,00 EUR per aandeel.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt 25,00 EUR per aandeel.

Bijgevolg zal door de overnemende vennootschap aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap WOONWEL voor elk aandeel in de over te nemen vennootschap WOONWEL, 1,36 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap worden toegekend.

Voorts zal door de overnemende vennootschap aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD voor elk aandeel in de over te nemen vennootschap DE OOSTENDSE HAARD, 0,4956 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap worden toegekend.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de over te nemen vennootschappen wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de overnemende vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de over te nemen vennootschappen.

Er wordt geen oplegsom toegekend.

Na de fusie door overneming door de CVBA DE GELUKKIGE HAARD van de CVBA DE OOSTENDSE HAARD en de fusie door overneming door de CVBA DE GELUKKIGE HAARD van de CVBA WOONWEL, beiden voornoemd, zal het vermogen van de overnemende vennootschap vertegenwoordigd zijn door 17.871 aandelen (op basis van het actueel aantal aandelen in de overnemende vennootschap en de over te nemen vennootschappen).

2/ Verantwoording van de ruilverhouding

Deze ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de bij de fusie betrokken vennootschappen is ingegeven door het bijzonder statuut van de betrokken vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschappen.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van aandeelhouders door de statuten van de betrokken vennootschappen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben:

(i) Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal, en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschappen. Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.

(ii) Ook het recht van aandeelhouders op deelname in het liquidatiesaldo ingeval van vereffening wordt beperkend benaderd. Dit recht is immers beperkt tot een terugbetaling van de historische inbrengwaarde, en omvat daarnaast niet ook de verdeling van het resterende globale liquidatiesaldo in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij klassieke commerciële vennootschappen): aldus is ook in dat opzicht - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden. Bij vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij gaat immers, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, het vermogen van de ontbonden sociale huisvestingsmaatschappij over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wil zeggen dat de aandeelhouders ingeval van ontbinding en vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij hoogstens aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het nominale bedrag van de door hen gestorte inbreng met uitsluiting van iedere verdere aangroei van het eigen vermogen van de vennootschap. Ook dit beginsel is terug te vinden in de statuten van de over te nemen vennootschappen en de overnemende vennootschap.

(iii) Er gelden tot slot ook strikte beperkingen voor het recht op een scheidingsaandeel ingeval van (vrijwillige) uittreding of (gedwongen) uitsluiting als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het recht op een scheidingsaandeel is beperkt tot maximaal de waarde van hun historische inbreng. Dus ook in dat verband is - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden.

Uit het voorgaande blijkt dat er in een sociale huisvestingsmaatschappij, een loskoppeling is tussen het aandeelhouderschap van de aandeelhouders en het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap; omgekeerd wordt het aandeelhouderschap van de aandeelhouders doorslaggevend gedefinieerd in functie van hun historische inbreng. In het licht daarvan is de historische inbrengwaarde voor de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de ruilverhouding, en kan alleen deze methode worden weerhouden voor de bepaling van de ruilverhouding.

...

2. Vaststelling verwezenlijking fusie door overneming

A/ De vergadering stelt vast en verzoekt ondergetekende notaris akte te nemen dat, ten gevolge van de aanneming van de voorgaande resoluties en rekening houdend met het feit dat de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de overgenomen vennootschappen DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL de dato 7 juni 2023 voor respectievelijk geassocieerd notaris Francis Moeykens en geassocieerd notaris Annelies Vanquathem verleden notulen de fusie hebben goedgekeurd en dat ingevolge voorgaande de fusie door overneming en de daarmee gepaard gaande overgang van het gehele vermogen van de overgenomen vennootschappen DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL op de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD verwezenlijkt zijn.

B/ De vergadering verzoekt ondergetekende notaris akte te nemen dat ten gevolge van de verwezenlijking van de fusie door overneming van het gehele vermogen van de overgenomen vennootschappen DE

OOSTENDSE HAARD en WOONWEL op de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD DE OVERGENOMEN vennootschappen DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL hebben opgehouden te bestaan met ingang vanaf het verstrijken van de opschortende termijn.

C/ De vergadering stelt vast dat de fusie van rechtswege en gelijktijdig de ontbinding zonder vereffening van de overgenomen vennootschappen DE OOSTENDSE HAARD en WOONWEL tot gevolg heeft.

Gezien de besluiten tot fusie werden onderworpen aan een opschortende termijn tot 30 juni 2023 om 23u59min59sec en onderhavig besluit volgt uit de fusiebesluiten, is de ontbinding zonder vereffening evenzeer opgeschort tot bij het verstrijken van dezelde termijn.

...

3. Omzetting vennootschap in een besloten vennootschap

3.1 Omzetting naar BV:

In toepassing van artikel 39, §1, eerste en derde lid van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, besluit de algemene vergadering om de statuten aan te passen aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In aansluiting bij het besluit tot aanpassen van de statuten aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en gelet op het feit dat het voorwerp van de vennootschap niet beantwoordt aan de definitie van coöperatieve vennootschap die door artikel 6:1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt vooropgesteld, besluit de algemene vergadering dat de vennootschap de rechtsvorm van dat Wetboek zal aannemen die voor haar is aangewezen in artikel 41, §1, eerste lid van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, met name deze van de besloten vennootschap (afgekort BV).

...

3.2 Onbeschikbaar eigen vermogen

Artikel 39 § 2 lid 3 van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen bepaalt dat vanaf 1 januari 2020:

- het volgestorte gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal en de wettelijke reserve van coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid van rechtswege en zonder vervulling van enige formaliteit omgevormd worden in een "statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening";

- het niet gestorte gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal wordt omgevormd in een eigenvermogensrekening "niet-opgevraagde inbrengen".

Bij toepassing van deze bepaling stelt de vergadering vast dat:

- a) het werkelijk gestort gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening;

- b) de wettelijke reserve op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening;

- c) De vergadering besluit het volledig bedrag van de volstorte- en de niet-volstorte inbrengen, zowel het gedeelte dat het vast gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigde als het gedeelte dat het variabel gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigde, statutair onbeschikbaar te maken.

De vergadering besluit de voormalige wettelijke reserve, die op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening, beschikbaar te maken voor uitkering binnen de grenzen gesteld door de statuten en de Wet.

...

4. Organisatie bestuursorgaan

4.1 Organisatie van het bestuursorgaan conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:

A/ De algemene vergadering besluit de huidige bestuurders, hierna vermeld, ontslag te geven uit hun functie met ingang vanaf 30 juni 2023 om 23 uur 59 minuten:

De algemene vergadering zal op de eerstkomende jaarvergadering die de jaarrekening zal goedkeuren beslissen over de kwijting aan de ontslagnemende bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat.

B/ De algemene vergadering besluit tot benoeming als niet-statutair bestuurders, met ingang vanaf 1 juli 2023:

Bestuurders op voordracht van de gemeente Bredene, bij beslissing door de gemeenteraad van 27 maart 2023:

1/ Mevrouw INGHELBREGHT Magda Erna, wonende te 8450 Bredene, Kapelstraat 47 bus 0401, voor de periode 2023 - 2025;

2/ De heer VANHOOREN Jens Willy, wonende te 8450 Bredene, Paaphoek 43, voor de periode 2023 - 2025
Bestuurders op voordracht van de gemeente Gistel, bij beslissing door de gemeenteraad van 23 maart 2023:

1/ De heer DEFREYNE Roland Lucien Oswald, wonende te 8470 Gistel, Moerestraat 90, voor de periode 2023-2024;

2/ De heer AERNOUDT Wim Patrick Filip, wonende te 8470 Gistel, Nieuwpoortse Steenweg 139, voor de periode juni 2023 - juni 2024;

3/ De heer VAN QUAETHEN Ben André Frans, wonende te 8470 Gistel, Lindenhofstraat 16A, voor de periode juni 2024 - juni 2025, hier aanwezig en die aanvaardt;

Bestuurders op voordracht van de gemeente Ichtegem, bij beslissing door de gemeenteraad van 4 mei 2023:

1/ De heer COBBAERT Lieven Florimond Gilbert, wonende te 8480 Ichtegem, Kapelhoek 125/D,

2/ De heer VAN MOERKERCKE David, wonende te 8480 Ichtegem, Mexicostraat 27.

Bestuurders op voordracht van de gemeente Middelkerke, bij beslissing door de gemeenteraad van 8 maart 2023:

1/ De heer GILLIAERT Dirk Albert Maria, wonende te 8834 Middelkerke, Raphaël Van Huffelstraat 10,
2/ De heer LANDUYT Wim Roger Alfons Frans, wonende te 8434 Middelkerke, Langestraat 173,
Bestuurders op voordracht van de stad Oostende, bij beslissing door het collega van Burgemeester en
Schepenen van 28 april 2023 en bekrachtigd bij beslissing door de gemeenteraad van 22 mei 2023:

1/ De heer CLAEYS Kurt Albert Leon, wonende te 8400 Oostende, Gistelsesteenweg 419,
2/ Mevrouw WALDMANN Natacha Marie Rose Claude, wonende te 8400 Oostende, Nieuwpoortsesteenweg
791;

Bestuurders op voordracht van de Stad Oudenburg, bij beslissing door de gemeenteraad van 15 maart 2023:

1/ De heer DUMAREY Anthony Norbert Julien, wonende te 8460 Oudenburg, Plassendale 11;

2/ Mevrouw VANHOOREN Romina Tanita Wendy, wonende te 8460 Oudenburg, Ganzenstraat 1;

Bestuurder op voordracht van de huurders adviesraad:

Mevrouw VAN DEN KERCHOVE Conny Yvonne, wonende te 8400 Oostende, Leffingestraat 120 bus 0201

Bestuurder op voordracht van de private aandeelhouders

Mevrouw CAESTECKER Nathalie Edouard, wonende te 8450 Bredene, Molenstraat 81.

C/ Benoeming Commissaris:

De algemene vergadering besluit dat het auditmandaat in college zal uitgevoerd worden door
"Bedrijfsrevisoren Hosten-Van Loocke", welke hun respectievelijke mandaten verder zullen zetten aan de huidige
voorwaarden tot de AV van 2024 die beslist over de cijfers van 2023.

...

4.2 Bepalen presentiegeld

...

5. Wijziging naam

De vergadering besluit om de naam van de vennootschap te wijzigen en te laten luiden als volgt « Woonsprong
».

De comparanten verklaren door Ons Notaris voorlezing te hebben gekregen van artikel 2:3 van het Wetboek
van Vennootschappen en Verenigingen betreffende de naam die dient te verschillen van die van elke andere
vennootschap, en verklaren Ons Notaris uitdrukkelijk te ontslaan van enige opzoeking ter zake.

De vergadering besluit om het artikel 1 van de statuten aan te passen en te laten luiden als volgt:

"Art. 1. Rechtsvorm, naam en zetel

Woonsprong neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij
voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest, binnen het werkingsgebied waarvoor de vennootschap erkend
is als woonmaatschappij.

De vennootschap werd opgericht op 08/03/1951.

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake
statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering
opgelegde verplichting tot fusie of intrekking van de erkenning."

...

6. Wijziging voorwerp

a. De voorzitter geeft kennis aan de algemene vergadering van het verslag van het bestuursorgaan opgesteld
overeenkomstig artikel 5:101 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met de verantwoording
voor de voorgestelde wijziging aan het voorwerp van de vennootschap.

De voorgestelde wijziging heeft enkel tot doel de bestaande omschrijving van het voorwerp te verduidelijken
in het licht van de voorwaarden die hieraan worden gesteld door het Wetboek van vennootschappen en
verenigingen en om het voorwerp te laten luiden conform de wetgeving in het kader van de hervormingen van de
woonmaatschappijen.

Alle leden van de vergadering erkennen kennis genomen te hebben van dit verslag en de bijgevoegde
stukken, zodat de algemene vergadering de voorzitter ervan ontslaat hiervan lezing te geven.

b. De algemene vergadering besluit vervolgens om het voorwerp van de vennootschap te wijzigen zoals
voorgesteld in de agenda en het verslag van het bestuursorgaan. Bijgevolg besluit de vergadering dat artikel 3
van de statuten wordt vervangen als volgt:

"Art. 3. Doel en voorwerp

De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op
menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte
uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de
meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale
koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie
in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte
gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking
stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle
woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs
en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

- 5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;
- 7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp."

7. Nieuwe statuten

Als gevolg van de voorgaande besluiten, besluit de algemene vergadering volledig nieuwe statuten aan te nemen, die in overeenstemming zijn met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en conform de wetgeving in het kader van de hervormingen van de woonmaatschappijen, met onder meer aanneming van een nieuwe naam, een wijziging aan haar voorwerp en haar statuten in overeenstemming te brengen met de wetgeving in het kader van de hervorming van de woonmaatschappijen.

De algemene vergadering verklaart en besluit dat de tekst van de nieuwe statuten als volgt luidt:

STATUTEN

I. RECHTSVORM, NAAM, ZETEL, DUUR, DOEL EN VOORWERP

Art. 1. Rechtsvorm, naam en zetel

Woonsprong neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest, binnen het werkingsgebied waarvoor de vennootschap erkend is als woonmaatschappij.

De vennootschap werd opgericht op 08/03/1951.

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie of intrekking van de erkenning.

Art. 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Art. 3. Doel en voorwerp

De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

Art. 4. Diverse verplichtingen

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappij ten minste tot:

1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders, bestuurders of andere mandatarissen kan toekennen;

3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de

Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen, tenzij een afwijking hierop werd toegestaan door de bevoegde minister;

5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

II. AANDEELHOUDERS, EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Art. 5. Aandeelhouders

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen en aandeelhouder zijn, dienen samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen te beschikken. De onderlinge verhouding van de stemrechten van de gemeenten en OCMW's is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn, kunnen geen aandelen verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen.

In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties tussen die sociale huisvestingsmaatschappij en de vennootschap.

Aandelen mogen enkel worden overgedragen aan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn. Elke overdracht van aandelen wordt betekend aan de vennootschap.

Art. 6. Eigen vermogen en inbrengen

De vennootschap heeft 17.871 aandelen.

Art. 7. Storting van inbrengen

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

Art. 8. Stortingsplicht

De aandeelhouders volstorten onmiddellijk 25 % van hun inbreng. Het saldo kan, naargelang van de behoeften van de vennootschap, door het bestuursorgaan opgevraagd worden.

Art. 9. Aandelen

Alle aandelen zijn op naam en hebben stemrecht.

De aandeelhouders kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hen betrekking hebben, opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding, het aantal aandelen waarvan hij houder is en de winst- en stemrechten die daaraan verbonden zijn. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de aandeelhouder werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Art. 10. Overdracht van aandelen

Aandelen kunnen vrij worden overgedragen aan andere aandeelhouders, voor zover de overdrachten in overeenstemming zijn met de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Art. 11. Intekenrecht

De Vlaamse regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen van de vennootschap dat maximaal recht geeft op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in het eerste lid, op voorwaarde dat de stemrechten van andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de vennootschap als woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de vennootschap, dat op eerste verzoek zal worden uitgegeven.

Art. 12. Beperkt vermogensvoordeel

De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

III. BESTUUR

Art. 13. Collegiaal bestuursorgaan

§1. De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, dat raad van bestuur wordt genoemd, bestaande uit ten hoogste 15 leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op 6 jaar.

§2. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet

§3. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 14. Voordrachten

Ten hoogste één bestuurder wordt voorgedragen door de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. De andere bestuurders worden voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap.

Ten hoogste twee derden van de bestuurders heeft hetzelfde geslacht.

Art. 15. Bestuurder benoemd op voordracht van sociale huurders

Bovenop het aantal bestuurders bepaald in artikel 13, § 1 benoemt de algemene vergadering op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders uit de huurdersadviesraad één bestuurder die huurder is.

De werking van de huurdersadviesraad wordt geregeld door het intern reglement en het huishoudelijk reglement van de huurdersadviesraad.

Art. 16. Diverse samenstelling van het bestuursorgaan

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan, wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 17. Onafhankelijke bestuurders

Maximaal twee leden kunnen als onafhankelijk bestuurder zetelen.

De algemene vergadering stelt de onafhankelijke bestuurders op voordracht van het bestuursorgaan aan. Deze aanstelling kan pas gebeuren nadat eerst de niet- onafhankelijke bestuurders worden aangewezen.

De algemene vergadering kan de onafhankelijke bestuurders bij ernstige redenen op elk moment ontslaan, al dan niet op voordracht van het bestuursorgaan.

Art. 18. Vertegenwoordigers van lokale besturen

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door die aandeelhouders in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van de aandeelhouder die hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Art. 19. Bevoegdheden

Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

Art. 20. Externe vertegenwoordiging

De vennootschap wordt jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend, of door een bestuurder en de directeur, samen handelend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door (een) gevolmachtigde(n) tot dit bestuur.

De vennootschap wordt bovendien rechtsgeldig verbonden door een bij bijzondere volmacht aangestelde vertegenwoordiger.

Art. 21. Dagelijks bestuur

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur.

Art. 22. Adviserende comités

De raad van bestuur, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent.

Art. 23. Bezoldiging

Mandaten, opgenomen door niet-leden van het bestuursorgaan, in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités zijn onbezoldigd.

Art. 24. Intern reglement

De raad van bestuur stelt een intern reglement op met 2/3 van de stemmen.

Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het intern reglement wordt, in voorkomend geval, de samenstelling van het orgaan van dagelijks bestuur geregeld evenals de samenstelling, de opdracht en de wijze van besluitvorming van de comités bedoeld in artikel 22.

Het intern reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het intern reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De laatst goedgekeurde versie van het intern reglement dateert van ... (datum). De raad van bestuur kan deze verwijzing naar de datum van de meest recente versie van het intern reglement eigenmachtig aanpassen en openbaar maken.

Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

IV. JAARREKENING, JAARVERSLAG, RESERVEFONDS, DIVIDEND, UITKERINGSBEPERKINGEN

Art. 25. Jaarrekening

Elk jaar wordt de jaarrekening opgemaakt. Deze wordt samen met het jaarverslag als bedoeld in artikel 26 en het verslag van de commissaris aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.

Art. 26. Jaarverslag

§1. De raad van bestuur stelt jaarlijks een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. In dat verslag neemt de raad van bestuur, naast de gegevens vereist krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ten minste de volgende gegevens op:

1° de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij;

2° de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 en de daarvoor ingezette middelen;

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

4° de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de vennootschap en de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar doel en voorwerp zoals bepaald in artikel 3;

5° de informatie bedoeld in artikel 28, 2°;

6° enige andere bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen.

Art. 27. Bestemming van de winst en reserves

Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld:

1° aan de aandeelhouders kan, binnen de perken van hetgeen bepaald in artikel 28, een dividend worden uitgekeerd;

2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen

Art. 28. Uitkeringsbeperkingen

Aangezien de vennootschap er niet in hoofdzaak op is gericht om aan haar aandeelhouders een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen, houdt ze zich aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de vennootschap aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; de raad van bestuur brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uitgetredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en desgevallend de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte

en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Art. 29. Aanwending van opbrengsten van deelnemingen

De vennootschap wendt de netto-opbrengst van deelnemingen aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 30. Samenstelling algemene vergadering en jaarlijkse bijeenkomst De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in Oostende, op de eerste donderdag van juni om 18.00h.

De raad van bestuur en in voorkomend geval de commissaris roep(t)(en) de algemene vergaderingen, bijeen.

Art. 31. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Art. 32 Stemmen

Als het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij bedraagt, wordt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van die gemeenten en OCMW's vermeerderd tot 50% + 1 van het totale aantal stemmen verbonden aan alle aandelen van de woonmaatschappij.

De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's die liggen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, is onderling vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één. Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem.

VI. UITTREDING EN UITSLUITING LASTENS HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

Art. 33. Uittreding

Een aandeelhouder heeft het recht uit te treden. Dit recht mag enkel worden uitgeoefend tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar.

Art. 34. Uitsluiting

Een aandeelhouder kan om een wettige reden worden uitgesloten.

Art. 35. Scheidingsaandeel

De uittredende of uitgesloten aandeelhouder, of, in voorkomend geval, zijn rechtsopvolgers, hebben recht op een uitkering van een scheidingsaandeel overeenkomstig artikel 28, 3°.

VII. GESCHILLENREGELING

Art. 36. Geschillenregeling

Bij uittreding of uitsluiting ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geldt de uitkeringsbeperking als bedoeld in artikel 28, 3°.

IX. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 37. Ontbinding en vereffening

Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng overeenkomstig artikel 28, 3°, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

...

8. Vaststelling zetel vennootschap

De algemene vergadering besluit om vanaf heden het adres van haar zetel te verplaatsen en te vestigen te 8400 Oostende; Seringenstraat 21A.

...

9. Machtiging bestuursorgaan

De vergadering verleent een bijzondere machtiging aan de bestuurders om de voorgaande beslissingen uit te voeren.

Voor zover als nodig, worden alle voor de uitvoering van voorafgaande besluiten noodzakelijke bevoegdheden (met mogelijkheid tot subdelegatie) verleend aan elk lid van de raad van bestuur van de overnemende vennootschap, elk bekleed met de bevoegdheid om afzonderlijk of gezamenlijk te handelen meer specifiek met de bevoegdheid:

1/ om alle formaliteiten van doorhaling of van overdracht te verrichten bij alle bevoegde autcriteiten;

2/ deze nieuwe aandelen te verdelen onder de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, en, in voorkomend geval, de bijwerking van de registers van de aandelen op naam te verzekeren, waarbij de kosten van deze verrichtingen worden gedragen door de overnemende vennootschap;

3/ in het kader van deze overdracht bij wijze van fusie de hypotheekbewaarder ervan te ontlasten ambtshalve inschrijving te nemen, afstand te doen van alle zakelijke rechten, voorrechten, vorderingen tot vernietiging, met of zonder betaling handlichting te verlenen van alle bevoorrechte of hypothecaire inschrijvingen, overschrijvingen, beslagen, verzet of andere beletsels.

4/ een verbeterende akte te ondertekenen in het geval er een probleem zou ontstaan met de overschrijving van de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden overgedragen in het kader van de fusie bij het kantoor rechtzekerheid.

10. Machtiging notaris

De algemene vergadering besluit de opdracht te geven aan de ondergetekende notaris om de coördinatie van de statuten op te maken en te ondertekenen, in overeenstemming met het vorige besluit, en de neerlegging daarvan in het vennootschapsdossier te verzorgen.

VERGADERING VAN HET BESTUURSORGAAN

EERSTE BESLUIT - inbreng van algemeenheid om niet door de vereniging WOONDIENST JOGI in de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD:

1. VOORSTEL OVERDRACHT INBRENG OM NIET

a) De vergadering neemt kennis en gaat over tot de bespreking van het inbrengvoorstel opgesteld op 11 april 2023 door de bestuursorganen van de overdragende vereniging WOONDIENST JOGI, en de verkrijgende vennootschap zijnde DE GELUKKIGE HAARD, overeenkomstig artikel 12:93 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het voorstel tot overdracht door inbreng om niet werd opgesteld op 11 april 2023 door het bestuursorgaan van Woondienst JOGI en het bestuursorgaan van DE GELUKKIGE HAARD, respectievelijk met zetel te 8480 Ichtegem, Stationsstraat 1 en met zetel te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, en dat werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2023, onder nummer 23056759 voor wat betreft Woondienst JOGI, en op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056602 voor wat betreft DE GELUKKIGE HAARD.

b) De vergadering neemt kennis en gaat over tot bespreking van de aan het voorstel tot overdracht door inbreng om niet gehechte staat van actief en passief van de inbrengende vereniging de dato 31 december 2022 en 31 maart 2023, opgesteld niet meer dan drie maanden voor de datum van de buitengewone algemene vergadering die over het inbrengvoorstel beslist, overeenkomstig artikel 212 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

De vergadering verklaart de inhoud van de bovengemelde documenten, verslagen en stukken te kennen en zij ontslaat de voorzitter van de voorlezing ervan.

2. BESLUIT TOT OVERDRACHT OM NIET VAN EEN ALGEMEENHEID

1. De vergadering besluit tot de overdracht door inbreng om niet door middel van de inbreng van haar gehele vermogen (rechten en verplichtingen) aan de ontvangende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD en dit overeenkomstig de in het voorstel tot inbreng om niet opgenomen voorwaarden, zoals het werd goedgekeurd op 11 april 2023 door het bestuursorgaan van Woondienst JOGI en het bestuursorgaan van DE GELUKKIGE HAARD, respectievelijk met zetel te 8480 Ichtegem, Stationsstraat 1 en met zetel te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, en dat werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2023, onder nummer 23056759 voor wat betreft Woondienst JOGI, en op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056602 voor wat betreft DE GELUKKIGE HAARD.

De vergadering betuigt bijgevolg haar instemming met de verrichting waarbij DE GELUKKIGE HAARD, het gehele vermogen van de overdragende vereniging WOONDIENST JOGI (rechten en plichten) bij wijze van overdracht door inbreng om niet ontvangt.

Door deze verrichting gaat het gehele vermogen van de overgenomen vennootschap zonder uitzondering noch voorbehoud onder algemene titel over op de ontvangende vennootschap overeenkomstig de bepalingen van het voorstel tot overdracht door inbreng om niet.

2. Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen van de overgenomen vereniging worden vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023) geacht boekhoudkundig verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap. De handelingen van de overdragende vereniging worden juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht te zijn verricht vanaf 30 juni 2023 om 23u59min59sec. Het besluit tot overdracht wordt dan ook onderworpen aan een opschortende termijn voorwaarde in die zin.

3. Bijzondere voordelen voor bestuurders

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de bij onderhavige transactie betrokken vennootschap en vereniging.

4. Eigendomsovergang – algemene voorwaarden van de overgang

De vergadering keurt de eigendomsovergang van de alhier ingebrachte vermogensbestanddelen goed.

De overgang van het geheel vermogen van de inbrengende vereniging op de ontvangende vennootschap omvat tevens haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de

registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de overgenomen vennootschap te gebruiken; haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, kortom: alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het in te brengen vermogen omvat tevens:

- alle eventuele optierechten waarvan de overgenomen vereniging titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akte houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten «ut singuli» enz.). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De vergadering ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;

- alle handels- en andere huurovereenkomsten op lange of korte termijn waarin de overgenomen vereniging partij is als huurder of verhuurder;

De huurcontracten (zowel op lange of korte termijn) met de daaraan gekoppelde rechten en plichten worden door de inbrengende vereniging Woondienst JOGI overgedragen aan de de ontvangende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD onder dezelfde voorwaarden als deze werden opgenomen in voormelde notariële akten.

- alle intellectuele rechten omvattende onder meer: alle tekeningen, logo's, de fabrieks- en handelsmerken, waarvan de overgenomen vereniging titularis of beneficiaris is;

- wat de rechten van intellectuele en industriële eigendom betreft die ingevolge de fusie overgaan op de overnemende vennootschap zal het bestuursorgaan van deze laatste vennootschap, de nodige formaliteiten vervullen om zo de tegenwerpbaarheid van de overgang erga omnes te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving ter zake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel alle lopende overeenkomsten, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de overgenomen vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en deelgenoten, gaan onverkort over op de ontvangende vennootschap met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking van de overdracht om deze overgang aan eenieder tegenwerpelijk te maken, uitgenomen de bijzondere voorschriften opgelegd in verband met de tegenwerpelijkheid van de eigendomsovergang van de onroerende goederen toebehorende aan de inbrengende vereniging.

OMSCHRIJVING VAN HET OVERGEDRAGEN VERMOGEN

De activa en passiva van het vermogen van de overdragende vereniging, die overgaan naar de verkrijgende vennootschap op basis van de toestand per 31/12/2022, zijn de volgende:

A. Algemene beschrijving

...

Aldus bedraagt de nettowaarde van de activa- en passivabestanddelen van de overdragende vereniging, die overgaan naar de verkrijgende vennootschap volgens de toestand afgesloten per 31 december 2022, vierhonderdzevenenvijftigduizend zevenhonderdneuentachtig euro achtentachtig eurocent (457.789,88 EUR).

De door de Overdragende vereniging aan de verkrijgende vennootschap over te dragen vermogensbestanddelen worden nader omschreven in bijlage 2 gehecht aan het inbrengvoorstel, omvattende een meer recentere staat van actief en passief per 31 maart 2023.

Deze overdracht bevat bovendien de eventuele onlichamelijke bestanddelen zoals benaming, recht op huurgelden, commerciële relaties, lopende contracten en transacties, technische, commerciële, administratieve organisatie en knowhow, die betrekking hebben op het overgedragen vermogen.

De algemeenheid die het voorwerp uitmaakt van de overdracht omvat evenzeer de huurovereenkomsten vervat in bijlage 3 gehecht aan het inbrengvoorstel, en de arbeidsovereenkomsten vervat in bijlage 4 aan het inbrengvoorstel.

B. Aan bijzondere publiciteit onderworpen inbrengen

In het door de overdragende vereniging aan de ontvangende vennootschap overgedragen vermogen zijn GEEN onroerende goederen begrepen.

Het archief van de overgenomen vereniging omvattende alle boeken en bescheiden die zij wettelijk verplicht is te houden en te bewaren wordt vanaf heden door de overnemende vennootschap bewaard.

De schuldvorderingen in voordeel van de ontvangende vennootschap en deze bestaande ten laste van de ontvangende vennootschap, ongeacht of ze door hypotheek en andere zekerheden en voorrechten zijn gewaarborgd gaan over op de ontvangende vennootschap, die er het voordeel van geniet, respectievelijk instaat voor de vereffening ervan.

De zekerheden en waarborgen verbonden aan de door de ontvangende vennootschap opgenomen verbintenissen of gesteld ten voordele van de inbrengende vereniging tot waarborg van jegens haar aangegane verbintenissen, blijven onverkort behouden.

De ontvangende vennootschap treedt in de rechten en plichten van de inbrengende vereniging, verbonden aan haar handelszaak die overgaat op de ontvangende vennootschap.

6. Boekhoudkundige verwerking

De vergadering verzoekt ondergetekende notaris vast te stellen dat de overgegangene actief- en passiefbestanddelen van de inbrengende vereniging, overeenkomstig het boekhoudrechtelijk continuïteitsbeginsel (zoals vastgelegd door het K.B. van 29 april 2023), geboekt zullen worden in de overnemende vennootschap.

Door voormeld besluit van de vergadering werd voldaan aan de opschortende voorwaarde opgenomen in het proces-verbaal verleden voor geassocieerd notaris Annelies Vanquathem, te Brugge (eerste kanton), op zeven juni tweeduizend en drieëntwintig, van de inbrengende vereniging JOGI van voormelde inbreng om niet van voorschreven activa en passiva en van alle daarmee gepaarde overeenkomsten.

...
TWEEDE BESLUIT - inbreng van algemeenheid om niet door SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE in de overnemende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD

2.VOORSTEL OVERDRACHT OM NIET

a) De vergadering neemt kennis en gaat over tot de bespreking van het inbrengvoorstel opgesteld op 13 april 2023 door de bestuursorganen van de overdragende vereniging SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE, en op 11 april 2023 door de verkrijgende vennootschap zijnde DE GELUKKIGE HAARD, overeenkomstig artikel 12:93 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het voorstel tot overdracht door inbreng om niet werd goedgekeurd op 13 april 2023 door het bestuursorgaan van SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE en op 13 april 2023 door het bestuursorgaan van DE GELUKKIGE HAARD, respectievelijk met zetel te 8400 Oostende, Vindicvelaan 1 en met zetel te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, en dat werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2023, onder nummer 23056758 voor wat betreft SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE, en op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 11 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056599 voor wat betreft DE GELUKKIGE HAARD.

b) De vergadering neemt kennis en gaat over tot bespreking van de aan het voorstel tot overdracht door inbreng om niet gehechte staat van actief en passief van de inbrengende vereniging de dato 31 december 2022 en 31 maart 2023, opgesteld niet meer dan drie maanden voor de datum van de buitengewone algemene vergadering die over het inbrengvoorstel beslist, overeenkomstig artikel 212 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

De vergadering verklaart de inhoud van de bovengemelde documenten, verslagen en stukken te kennen en zij ontslaat de voorzitter van de voorlezing ervan.

2. BESLUIT TOT OVERDRACHT OM NIET VAN EEN ALGEMEENHEID

1. De vergadering besluit tot de overdracht door inbreng om niet door middel van de inbreng van haar gehele vermogen (rechten en verplichtingen) aan de ontvangende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD en dit overeenkomstig de in het voorstel tot inbreng om niet opgenomen voorwaarden, zoals het werd goedgekeurd op 13 april 2023 door het bestuursorgaan van SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE en op 11 april 2023 door het bestuursorgaan van DE GELUKKIGE HAARD, respectievelijk met zetel te 8400 Oostende, Stuiverstraat 401a en met zetel te 8400 Oostende, Seringenstraat 21A, en dat werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 2023, onder nummer 23056758 voor wat betreft SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE, en op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent afdeling Oostende op 17 april 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 april 2023, onder nummer 23056599 voor wat betreft DE GELUKKIGE HAARD.

De vergadering betuigt bijgevolg haar instemming met de verrichting waarbij DE GELUKKIGE HAARD, het gehele vermogen van SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE bij wijze van overdracht door inbreng om niet ontvangt.

Door deze verrichting gaat het gehele vermogen van de overgenomen vennootschap zonder uitzondering noch voorbehoud onder algemene titel over op de ontvangende vennootschap.

2. Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen van de overgenomen vereniging worden vanaf 1 januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023) geacht boekhoudkundig verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap alle verrichtingen zullen juridisch voor rekening van de overnemende vennootschap geacht worden te zijn verricht vanaf 30 juni 2023 om 23u59 minuten 59 seconden. Het besluit tot overdracht wordt dan ook onderworpen aan een opschortende termijn voorwaarde in die zin.

3. Bijzondere voordelen voor bestuurders

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de bij onderhavige transactie betrokken vennootschap en vereniging.

4. Eigendomsovergang – algemene voorwaarden van de overgang

De vergadering keurt de eigendomsovergang van de alhier ingebrachte vermogensbestanddelen goed.

De overgang van het geheel vermogen van de inbrengende vereniging op de ontvangende vennootschap omvat tevens haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de overgenomen vennootschap te gebruiken; haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, kortom: alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het in te brengen vermogen omvat tevens:

–alle eventuele optierechten waarvan de overgenomen vereniging titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akte houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten «ut singuli» enz.). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De vergadering ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;

–alle handels- en andere huurovereenkomsten op lange of korte termijn waarin de overgenomen vereniging partij is als huurder of verhuurder;

De huurcontracten (zowel op lange of korte termijn) met de daaraan gekoppelde rechten en plichten worden door de inbrengende vereniging SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE overgedragen aan de ontvangende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD onder dezelfde voorwaarden als deze werden opgenomen in voormelde notariële akten.

–alle intellectuele rechten omvattende onder meer: alle tekeningen, logo's, de fabrieks- en handelsmerken, waarvan de overgenomen vereniging titularis of beneficiaris is;

–wat de rechten van intellectuele en industriële eigendom betreft die ingevolge de fusie overgaan op de overnemende vennootschap zal de raad van bestuur van deze laatste vennootschap, de nodige formaliteiten vervullen om zo de tegenwerpbaarheid van de overgang erga omnes te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving ter zake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel alle lopende overeenkomsten, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de overgenomen vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en deelgenoten, gaan onverkort over op de ontvangende vennootschap met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking van de overdracht om deze overgang aan eenieder tegenwerpelijk te maken, uitgenomen de bijzondere voorschriften opgelegd in verband met de tegenwerpelijkheid van de eigendomsovergang van de onroerende goederen toebehorende aan de inbrengende vereniging.

OMSCHRIJVING VAN HET OVERGEDRAGEN VERMOGEN

De vergadering verzoekt de ondergetekende notaris er akte van te nemen dat het vermogen van de inbrengende vereniging SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE de volgende activa en passiva bevat, op basis van de op 31 maart 2023 afgesloten boekhoudkundige staat.

A. Algemene beschrijving

De activa en passiva van het vermogen van de overdragende vereniging, die overgaan naar de verkrijgende vennootschap op basis van de toestand per 31/12/2022, zijn de volgende:

...

Aldus bedraagt de nettowaarde van de activa- en passivabestanddelen van de overdragende vereniging, die overgaan naar de verkrijgende vennootschap volgens de toestand afgesloten per 31 december 2022, zevenhonderdvijfenveertigduizend zevenhonderdtachtig euro (745.780 EUR).

Deze overdracht bevat bovendien de eventuele onlichamelijke bestanddelen zoals benaming, recht op huurgelden, commerciële relaties, lopende contracten en transacties, technische, commerciële, administratieve organisatie en knowhow, die betrekking hebben op het overgedragen vermogen.

De algemeenheid die het voorwerp uitmaakt van de overdracht omvat evenzeer de huurovereenkomsten vervat in bijlage 3 gehecht aan het inbrengvoorstel, en de arbeidsovereenkomsten vervat in bijlage 4 aan het inbrengvoorstel.

B. Aan bijzondere publiciteit onderworpen inbrengen

In het door de inbrengende vennootschap aan de Verkrijgende vennootschap overgedragen vermogen zijn GEEN ANDERE onroerende goederen OF ONROERENDE ZAKELIJKE RECHTEN begrepen dan de hierna beschreven onroerende goederen of zakelijke rechten.

Uit het voorstel tot overdracht door inbreng opgesteld door de beide bestuursorganen blijkt dat er een erfpachtovereenkomst werd afgesloten waarin de Overdragende vereniging partij is en die een aan bijzondere publiciteit onderworpen bestanddeel van het vermogen uitmaakt:

...

Algemene voorwaarden van de inbreng van voormelde langetermijn huurcontracten

De huurcontracten met de daaraan gekoppelde rechten en plichten zoals opgenomen in voormelde akten aangaande worden door de inbrengende vereniging SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE

overgedragen aan de de ontvangende vennootschap DE GELUKKIGE HAARD onder dezelfde voorwaarden als deze werden opgenomen in voormelde notariële akten.

Door voormeld besluit van de vergadering werd voldaan aan de opschortende voorwaarde opgenomen in het proces-verbaal verleden voor geassocieerd notaris Francis Moeykens, te Brugge (eerste kanton), op zeven juni tweeduizend en drieëntwintig, van de inbrengende vereniging SOCIAAL VERHUURKANTOOR KOEPEL BREDENE-OOSTENDE van voormelde inbreng om niet van voorschreven activa en passiva en van alle daarmee gepaarde overeenkomsten.

...

DERDE BESLUIT – Aanleg onbeschikbare reserve

Het bestuursorgaan besluit ingevolge voorgaande tot overdracht van de algemeenheid van de overdragende verenigingen tot aanleg van een onbeschikbare reserve onder de opschortende termijn ingaande op 30 juni 2023 om 23u59min59sec door overeenkomstig artikel 213 § 2 van het Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het bedrag van de nettowaarde van de overgedragen algemeenheid van de overdragende vereniging, zoals vermeld in punt 6, bijlage 2 van de inbrengvoorstellen, verminderd met het gereserveerde bedrag vermeld in artikel 214 van het Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in de jaarrekening van de verkrijgende vennootschap uit te drukken en op een (niet-statutaire) onbeschikbare reserverekening te boeken.



Het bedrag van de aangelegde reserve mag niet aan de aandeelhouders worden terugbetaald, noch uitgekeerd, in welke vorm dan ook. Gelet op de boekhoudkundige retroactiviteit zal deze onbeschikbare reserve evenwel moeten worden gecorrigeerd naar de situatie per 31/12.

...

VIERDE BESLUIT – Benoemingen en aanstellingen.

De vergadering besluit na beraadslaging over te gaan tot aanstelling van:

a. Als algemeen directeur:

- Mevrouw Casteur Sara, wonende te 8400 Oostende, Tarwestraat 40, hier aanwezig en die aanvaardt

b. Als directeur afdeling Woningen:

- Mevrouw Casteur Sara, wonende te 8400 Oostende, Tarwestraat 40, hier aanwezig en die aanvaardt. Welk mandaat zal lopen tot 31 december 2023.

c. Als directeur van de Stafdienst:

- Mevrouw JORDENS Evi, wonende te 8460 Oudenburg, Zeeweg 1, hier aanwezig en die aanvaardt

d. Als financieel directeur:

- Mevrouw JORDENS Evi, wonende te 8460 Oudenburg, Zeeweg 1, hier aanwezig en die aanvaardt. Welk mandaat zal lopen tot 31 december 2023.

e. als directeur van de afdeling Wonen:

- Mevrouw VENS, Vanessa Pamela Joyce, wonende te 8400 Oostende, Renteniersstraat 14, die aanvaardt ingevolge beslissing van de stuurgroep.

f. als directeur van de afdeling HR & Facility:

- Mevrouw COUPÉ Anneleen, wonende te 8470 Gistel, Galgestraat 39, hier aanwezig en die aanvaardt

...

Voor berekend analytisch uittreksel opgemaakt door geassocieerd notaris Francis Moeykens, met zetel te Brugge (Sint-Kruis), dd. 23 juni 2023.

Bijlage:

-Afschrift van de akte;

-Gecoördineerde statuten;

-Verslagen bestuursorgaan;

-Verslagen commissaris;